



GARISPANDUAN AMANAH PELABURAN HARTA TANAH ATAU TABUNG AMANAH HARTA (REIT/PTF)

A. PENGENALAN

1. Dalam usaha untuk meningkatkan kecairan sektor hartanah dan seterusnya mendorong kepada pembangunan ekonomi, kerajaan melalui Bajet 2005 telah mengumumkan galakan cukai yang lebih menarik bagi menggalakkan pertumbuhan Amanah Pelaburan Harta Tanah atau Tabung Amanah Harta (REIT/PTF) di Malaysia. Sebelum pengumuman itu, di bawah undang-undang percukaian sedia ada, suatu tabung amanah harta (yang pada asasnya suatu unit amanah yang menerima pendapatan terutamanya berpunca daripada penyewaan harta tanah) dicukai sebagai suatu unit amanah. Walau bagaimanapun, potongan khas dalam bentuk potongan elaun modal dan perbelanjaan tertentu dibenarkan daripada pendapatan tersebut.
2. Berikutan pengumuman tersebut, suatu pindaan percukaian bagi REIT/PTF diperkenalkan, dimana layanan *'tax flow through'* diberikan kepada REIT/PTF. Ini bermaksud REIT/PTF tidak perlu membayar cukai tetapi pemegang unit yang menerima agihan daripada REIT/PTF yang akan tertakluk kepada cukai. Melalui kaedah percukaian ini, REIT/PTF dijangka mempunyai lebih banyak pendapatan untuk diagihkan kepada para pemegang unit. Ini menjadikan pilihan pelaburan unit amanah dalam REIT/PTF lebih menguntungkan berbanding dengan pelaburan unit amanah dalam ekuiti. Pindaan-pindaan kepada Akta Cukai Pendapatan 1967 (ACP) berhubung dengan insentif cukai bagi REIT/PTF telah digariskan di bawah Akta Kewangan 2004 (Akta 639).

B. DEFINISI

Bagi maksud penggunaan garis panduan ini, REIT dan PTF didefinisikan seperti berikut:

- (i) 'Tabung Amanah Harta (PTF)' mempunyai maksud yang sama yang dinyatakan di bawah Garispanduan Tabung Amanah Harta yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti bertarikh November 2002.
- (ii) 'Amanah Pelaburan Harta Tanah (REIT)' mempunyai maksud yang sama seperti Tabung Amanah Harta (PTF) yang dinyatakan di bawah Garispanduan Tabung Amanah Harta yang dikeluarkan oleh Suruhanjaya Sekuriti bertarikh November 2002.

C. PENGECUALIAN PENDAPATAN BAGI REIT/PTF

1. Di bawah peruntukan baru seksyen 61A ACP, jumlah pendapatan REIT/PTF yang bersamaan dengan jumlah yang diagihkan kepada pemegang unit dalam suatu tempoh asas bagi sesuatu tahun taksiran, dikecualikan cukai pada peringkat REIT/PTF. Baki jumlah pendapatan yang tidak diagihkan akan dikenakan cukai pendapatan pada kadar 28% bagi REIT/PTF. Perlu diberi perhatian bahawa, cukai yang telah dibayar oleh REIT/PTF tersebut, jika ada, akan dibenarkan sebagai kredit cukai di bawah seksyen 110 ACP apabila pendapatan tidak agih yang telah dikenakan cukai tersebut diagihkan kepada pemegang unit dalam tahun-tahun berikutnya.
2. Pengagihan jumlah pendapatan [yang dikecualikan di bawah seksyen 61A ACP] kepada pemegang unit bagi sesuatu tahun taksiran mestilah dibuat dalam tempoh tidak melebihi 2 bulan selepas tarikh tutup perakaunan, yang merupakan tempoh asas bagi suatu tahun taksiran REIT/PTF tersebut.

Contoh 1 :

Peringkat REIT/PTF

Tahun Pertama	RM	Tahun Kedua	RM
Perniagaan (sewa)	10,000	Perniagaan (sewa)	9,000
Faedah	<u>2,000</u>	Faedah	<u>5,000</u>
Jumlah Pendapatan	12,000	Jumlah Pendapatan	14,000
Tolak : Agihan	<u>10,000</u>	Tolak : Agihan	<u>14,000</u>
Pendapatan Bercukai	2,000	Pendapatan Bercukai	NIL
Pendapatan dikecualikan	10,000	Pendapatan dikecualikan	14,000

Pendapatan yang dikenakan cukai	2,000	Pendapatan yang dikenakan cukai	NIL
Cukai dikenakan 2000 @ 28%	560.00	Cukai dikenakan	NIL
Agihan REIT/PTF merangkumi:		Agihan REIT/PTF merangkumi:	
Pendapatan tidak tertakluk kepada cukai	10,000	Pendapatan tidak tertakluk kepada cukai	14,000
Pendapatan tertakluk kepada cukai	NIL	Pendapatan tertakluk kepada cukai (dari tahun pertama)	2,000
Jumlah Agihan	10,000	Jumlah Agihan	16,000

Peringkat Pemegang Unit

Tahun Pertama	RM	Tahun Kedua	RM
Agihan daripada REIT/PTF:		Agihan daripada REIT/PTF:	
- tidak tertakluk kepada cukai @ REIT/PTF	10,000	- tidak tertakluk kepada cukai @ REIT/PTF	14,000
		- tertakluk kepada cukai	2,000
Tolakan seksyen 110 (pada peringkat REIT/PTF tiada pendapatan tertakluk kepada cukai)	NIL	Tolakan seksyen 110 (terbit daripada pendapatan yang tertakluk kepada cukai pada peringkat REIT/PTF)	560.00

3. Dalam kes dimana pendapatan dividen menjadi sebahagian daripada jumlah pendapatan yang diagihkan kepada pemegang unit, kredit cukai daripada cukai pada punca diberi kepada REIT/PTF, dan pengiraan cukai pada peringkat REIT/PTF dan pemegang unit diilustrasikan dalam contoh berikut :

Contoh 2 :

Peringkat REIT/PTF	RM
Perniagaan (sewa)	10,000
Dividen (kasar)	<u>20,000</u>
Jumlah Pendapatan	30,000
Tolak : Agihan	<u>20,000</u>
Pendapatan Bercukai	10,000
Cukai Kena Dibayar 10,000 @ 28%	2,800.00
Tolakan seksyen 110	<u>5,600.00</u>
Cukai Dibayar Balik	<u>2,800.00</u>

Agihan REIT/PTF merangkumi:	
Pendapatan tidak tertakluk kepada cukai	20,000
Pendapatan tertakluk kepada cukai	NIL
Jumlah Agihan	20,000

Peringkat Pemegang Unit

Agihan jumlah pendapatan REIT/PTF	20,000
Tolakan seksyen 110	NIL

(tiada pendapatan yang tertakluk kepada cukai pada peringkat REIT/PTF)

Catatan : Pendapatan dividen menjadi sebahagian daripada jumlah pendapatan REIT/PTF. Kredit cukai yang dikaitkan kepada dividen tersebut dibenarkan sebagai tolakan kepada REIT/PTF. Apabila jumlah pendapatan diagihkan kepada pemegang unit, ia akan ditaksir di tangan pemegang unit sebagai agihan daripada REIT/PTF.

4. Tiada pindaan undang-undang berhubung dengan kedudukan sekarang bagi pendapatan dikecualikan yang diterima oleh sesuatu unit amanah dan juga pendapatan yang tidak diagihkan dan tertakluk kepada cukai, tetapi diagihkan kepada pemegang unit dalam tahun-tahun berikutnya. Sama seperti unit amanah, layanan cukai ke atas pendapatan REIT/PTF yang dikecualikan dan pendapatan yang tidak diagihkan adalah seperti berikut :
 - (i) Pendapatan REIT/PTF yang dikecualikan seperti keuntungan modal dan sesetengah pendapatan faedah akan terus dikecualikan pada peringkat pemegang unit. Pendapatan ini tidak diambilkira dalam menentukan jumlah pendapatan REIT/PTF.
 - (ii) Pendapatan REIT/PTF yang tidak diagihkan bagi mana-mana tahun taksiran yang kemudiannya diagihkan kepada pemegang unit, akan dicukai di tangan pemegang unit dalam tahun taksiran pendapatan diagihkan dan tolakan di bawah seksyen 110 diberi bagi cukai ditanggung oleh REIT/PTF, dalam tahun taksiran pendapatan tersebut dicukai (rujuk Contoh 1).

D. LAYANAN CUKAI KHAS BAGI REIT/PTF

1. Berkuatkuasa mulai tahun taksiran 2005, suatu layanan percukaian khusus telah ditetapkan ke atas pendapatan sewa yang diterima daripada penyewaan harta tanah oleh REIT/PTF. Di bawah pindaan tersebut, pendapatan sewa daripada penyewaan harta tanah kini dilayan sebagai pendapatan perniagaan [perenggan 4(a) ACP] dan bukan lagi dianggap sebagai pendapatan punca sewa [perenggan 4(d) ACP] iaitu layanan cukai sebagaimana sebelum pindaan kepada ACP dibuat. Meskipun telah ditetapkan suatu layanan khusus, masih ada sekatan-sekatan yang dikenakan iaitu, apa-apa amaun lebih perbelanjaan yang dibenarkan dalam menentukan pendapatan berkanun dan elaun modal yang tidak dapat diserap di bawah Jadual 3 ACP adalah diabaikan bagi maksud Akta ini. Maknanya, apa-apa amaun kerugian daripada penyewaan harta tanah tidak boleh ditolak daripada punca pendapatan lain bagi REIT/PTF tersebut dalam sesuatu tempoh asas. Kerugian ini dan elaun modal yang tidak dapat diserap dalam tahun taksiran semasa tidak boleh dibawa ke tahun taksiran berikutnya untuk diserap daripada punca pendapatan sewa dalam tahun itu.
2. Dengan penetapan suatu layanan istimewa bagi REIT/PTF ini, potongan-potongan khas yang sedia ada bagi unit amanah (khususnya unit amanah yang juga memperolehi pendapatan sewa daripada penyewaan harta tanah tetapi tidak diiktiraf sebagai REIT/PTF mengikut Garispanduan Suruhanjaya Sekuriti) di bawah seksyen 63A dan 63B ACP tidak lagi terpakai bagi REIT/PTF.
3. Tambahan pula, pendapatan sewa ini diberi layanan sebagai satu punca perniagaan iaitu pendapatan daripada kesemua sewa harta tanah diagregatkan keseluruhannya sebagai satu punca pendapatan.

E. POTONGAN PERBELANJAAN

Potongan perbelanjaan adalah dibenarkan sebagaimana peruntukan subseksyen 33(1) ACP bagi pendapatan sewa ini. Ini termasuklah saraan pengurus REIT/PTF kerana pendapatan sewa tersebut kini dilayan sebagai suatu punca perniagaan. Walau bagaimanapun, bayaran fee kepada pemegang amanah tidak terjatuh di bawah subseksyen 33(1) dan oleh itu potongan tidak dibenarkan.

F. AGIHAN PENDAPATAN REIT/PTF

1. Tempoh asas bagi pemegang unit

- (i) Agihan daripada pendapatan REIT/PTF yang dikecualikan cukai bagi tempoh asas bagi suatu tahun taksiran di bawah seksyen 61A, dikenakan cukai di tangan pemegang unit bagi tahun taksiran berkenaan. Ini bermakna, jumlah pendapatan tahun semasa REIT/PTF yang diagihkan harus mengikut tempoh asas REIT/PTF. Oleh kerana pada amalannya, REIT/PTF hanya boleh membuat bayaran kepada pemegang unit selepas tarikh penutupan akaun, contohnya bagi tempoh asas 1.1.2005 sehingga 31.12.2005, bayaran kepada pemegang unit dibuat pada 31.1.2006, agihan daripada REIT/PTF akan dianggap sebagai pendapatan di tangan pemegang unit dalam tempoh asas bagi tahun taksiran 2006. Dengan demikian, pemegang unit dikehendaki mengisytiharkan penerimaan agihan REIT/PTF berdasarkan tarikh bayaran pada baucer agihan.
- (ii) Layanan di atas juga terpakai kepada pendapatan tidak agih yang mempunyai kredit cukai yang diagihkan kepada pemegang unit dalam tahun asas bagi suatu tahun taksiran.

2. Baucer agihan

REIT/PTF hendaklah menyediakan baucer agihan kepada pemegang unit sebagaimana format seperti sampel yang dilampirkan (Lampiran A).

3. Maklumat berkenaan pemegang unit bermastautin

Apabila agihan dibuat kepada pemegang unit bermastautin, pihak REIT/PTF perlu mengemukakan maklumat seperti berikut kepada LHDN :

- nama pemegang unit
- nombor kad pengenalan/nombor pendaftaran syarikat
- pendapatan bercukai
 - dikecualikan pada peringkat REIT/PTF
 - pendapatan tidak agih dari tahun-tahun terdahulu
- cukai yang telah dikenakan ke atas pendapatan tidak agih pada peringkat REIT/PTF.

Maklumat-maklumat ini boleh dikemukakan melalui disket kepada :

Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia
Cawangan Pungutan
Unit Cukai Pegangan
Tingkat 13, Blok 8A
Kompleks Pejabat Kerajaan
Jalan Duta, Kuala Lumpur
Karung Berkunci 11061
50990 Kuala Lumpur

G. LAYANAN CUKAI BAGI PEMEGANG UNIT

Pada peringkat pemegang unit, adalah perlu dibezakan antara pemegang unit bermastautin dan pemegang unit tidak bermastautin. Layanan cukai adalah seperti berikut :

1. Pemegang unit bermastautin

Dalam kes pemegang unit bermastautin, agihan pendapatan oleh REIT/PTF (yang dikecualikan pada peringkat REIT/PTF di bawah seksyen 61A ACP) akan tertakluk kepada cukai iaitu pada kadar 28% bagi syarikat dan kadar berkala bagi individu.

2. Pemegang unit tidak bermastautin

Bagi pemegang unit tidak bermastautin, agihan pendapatan oleh REIT/PTF akan dikenakan cukai pada kadar 28% dan kutipan cukai dibuat melalui mekanisme cukai pegangan. Pendapatan yang diagih yang tertakluk kepada cukai pegangan ini hanyalah pendapatan yang dikecualikan pada peringkat REIT/PTF di bawah seksyen 61A ACP.

H. PROSEDUR PEMBAYARAN CUKAI PEGANGAN BAGI PEMEGANG UNIT TIDAK BERMASTAUTIN

1. REIT/PTF perlu membuat potongan cukai pegangan apabila mengagihkan pendapatannya kepada pemegang unit tidak bermastautin. Bagi tujuan pemotongan cukai pegangan, REIT/PTF boleh menggunakan maklumat yang

ada di dalam akaun *Central Depository System* (CDS) untuk menentukan status mastautin pemegang unit tersebut iaitu dengan berasaskan kepada kewarganegaraannya. Dalam kes dimana pemegang unit boleh mengesahkan status mastautinnya secara langsung kepada REIT/PTF, maka REIT/PTF boleh juga bergantung kepada pengesahan yang dibuat oleh pemegang unit itu sendiri bagi tujuan pemotongan cukai pegangan.

2. REIT/PTF hendaklah membayar cukai pegangan secara *global* bagi kesemua pemegang unit tidak bermastautin dan bukannya bayaran secara individu bagi setiap pemegang unit tidak bermastautin. Cukai yang dipotong hendaklah diremit kepada LHDN dalam tempoh satu bulan selepas agihan pendapatan itu dengan melengkapkan borang yang ditetapkan CP 37E (Lampiran B). Borang berserta bayaran hendaklah dikemukakan kepada Cawangan Pungutan di lokasi-lokasi berikut :

Semenanjung Malaysia	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Cawangan Pungutan Tingkat 15, Blok 8A Kompleks Pejabat Kerajaan Jalan Duta, Karung Berkunci 11061 50990 Kuala Lumpur
Sabah & WP Labuan	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Unit Pungutan, Tingkat Bawah Wisma Bandaraya Jalan Masjid Lama 88600 Kota Kinabalu
Sarawak	Lembaga Hasil Dalam Negeri Malaysia Unit Pungutan Aras 3, 6, 7, 8 & 15 Wisma Ting Pek Khiing No.1, Jalan Padungan 93100 Kuching

3. Memandangkan bayaran dibuat secara *global*, pendaftaran fail cukai pendapatan berasingan tidak perlu dibuat bagi setiap pemegang unit tidak bermastautin. Walau bagaimanapun, butiran terperinci bayaran yang dibuat mestilah dikemukakan sekiranya diminta oleh LHDN.
4. Dalam kes dimana REIT/PTF gagal membuat potongan cukai pegangan, REIT/PTF akan dikenakan kenaikan cukai bersamaan 10% daripada jumlah agihan yang dibuat kepada pemegang unit tidak bermastautin.
5. Secara amnya cukai pegangan sebanyak 28% adalah cukai muktamad. Walau bagaimanapun, sekiranya pemegang unit tidak bermastautin memperolehi pendapatan dari punca selain daripada pendapatan REIT/PTF yang mengkehendaki beliau mengisi borang cukai pendapatan, maka pendapatan daripada REIT/PTF boleh dilaporkan di dalam borang cukai pendapatan dan dalam keadaan dimana pendapatan tertakluk kepada kadar cukai tidak bermastautin iaitu 28%, tolakan di bawah seksyen 110 akan diberi terhadap cukai yang telah dikenakan pada punca dalam mengira cukainya.

I. PENGECCUALIAN CUKAI KEUNTUNGAN HARTA TANAH DAN DUTI SETEM

Pengeccualian-pengeccualian berikut adalah terpakai bagi pelupusan harta tanah kepada REIT/PTF :

- (i) **Perintah Cukai Keuntungan Harta Tanah (Pengeccualian) (No. 4) 2003 :**
Keuntungan yang boleh dikenakan cukai atas pelupusan apa-apa aset yang boleh dikenakan cukai kepada REIT/PTF adalah dikeccualikan daripada cukai keuntungan harta tanah berkuatkuasa mulai 13.9.2003.
- (ii) **Perintah Duti Setem (Pengeccualian) (No. 4) 2004:**
Semua suratcara pindahmilik harta tanah kepada REIT/PTF adalah dikeccualikan daripada duti setem berkuatkuasa mulai 13.9.2003.

**JABATAN TEKNIKAL
LEMBAGA HASIL DALAM NEGERI
MALAYSIA
29 Jun 2005**

s.k.: LHDN.01/35/(S)/51/8-1